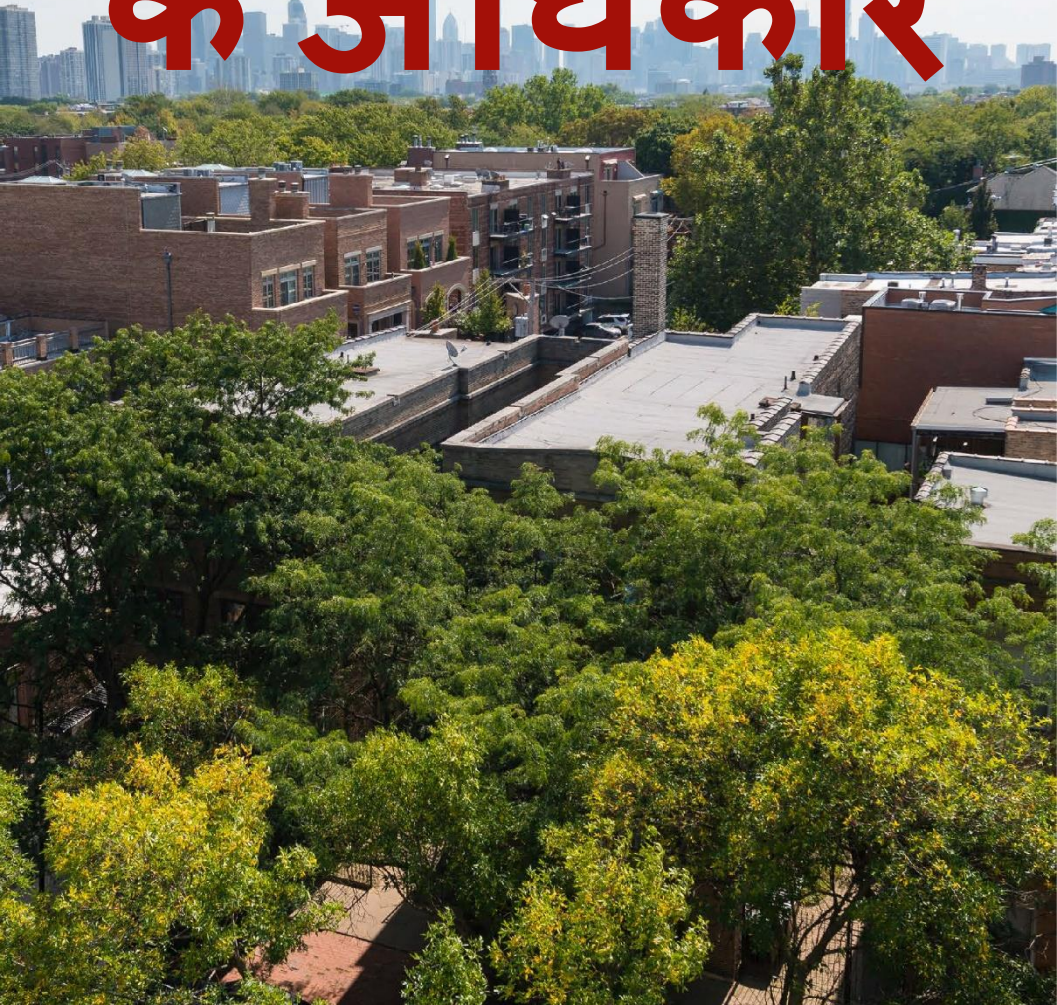


किराएदार के अधिकार





किराएदार के अधिकारों की बुकलेट

निवासियों के लिए इस्तेमाल और पसंद को बढ़ाना और सस्ते, सुरक्षित और स्वच्छ घरों के उनके अधिकार की रक्षा करना आवास विभाग (Department of Housing, DOH) का मिशन है। किराएदार के अधिकारों की बुकलेट DOH द्वारा आयोजित किए जाने वाले जाने वाले शिकागो के किराएदार के अधिकारों से जुड़े वर्कग्रुप (Chicago Renter Rights Workgroup) ने तैयार की है और यह शिकागो के किराएदारों और मकान मालिकों की सहायता करने वाले सामुदायिक संगठनों से बना है। इस ग्रुप ने इस बुकलेट को शिकागो के सभी किराएदारों और मकान मालिकों को उनके अधिकारों और जिम्मेदारियों से अवगत कराने और DOH के मिशन का दायरा बढ़ाने के लिए प्रस्तुत किया है।

निष्पक्ष सूचना से संबंधित ऑर्डिनेन्स

Chicago.gov/FairNotice

इस निष्पक्ष सूचना से संबंधित ऑर्डिनेन्स को जुलाई 2020 में शिकागो शहर की काउंसिल (Chicago City Council) द्वारा मंजूरी दी गई थी और ये किराएदारों और मकान मालिकों के लिए शिकागो के किराएदारों को उनके घरों में लंबे समय तक रहने देने के लिए नए अधिकार और जिम्मेदारियाँ तय करता है।

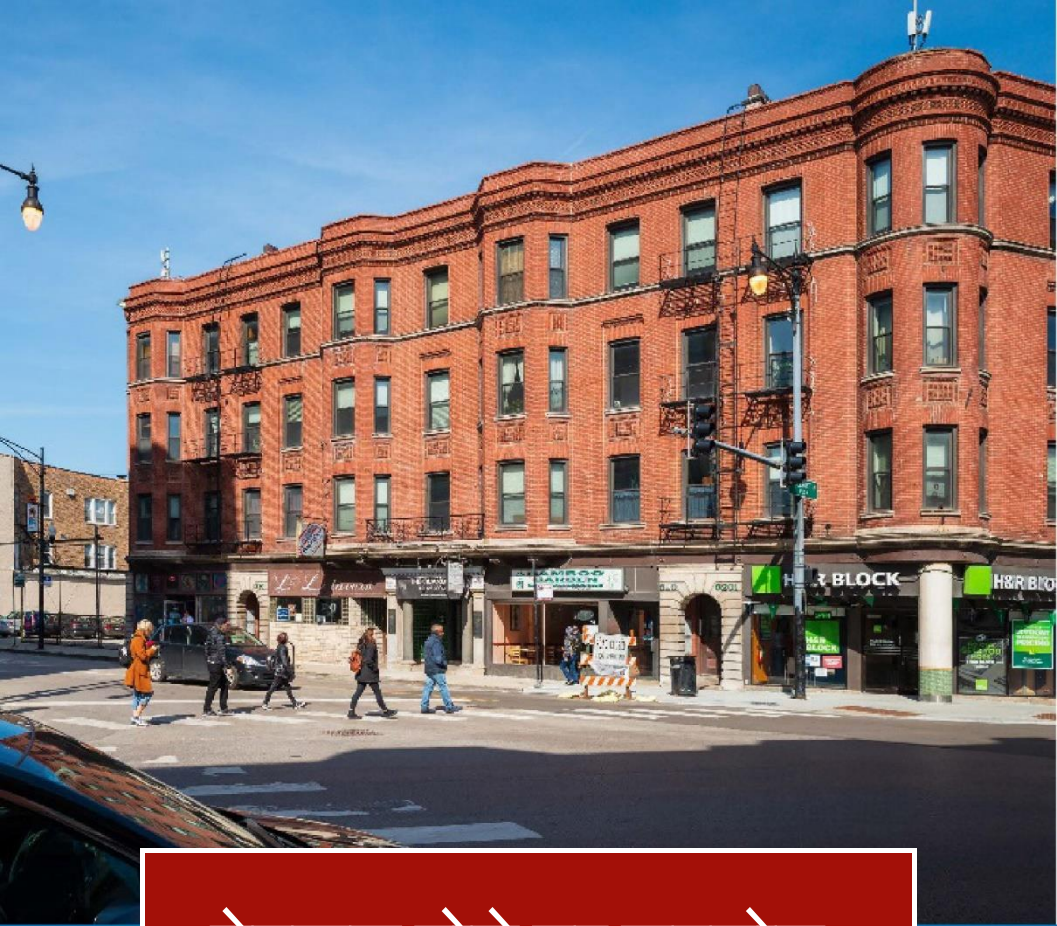
सबसे महत्वपूर्ण बात यह है कि यह ऑर्डिनेन्स किसी मकान मालिक द्वारा किसी लीज का नवीनीकरण न करने या उसे समाप्त करने या किराएदार के किराए को बढ़ाने के लिए आवश्यक रूप से दिए जाने वाली सूचना की अवधि को बढ़ाता है। यह ऑर्डिनेन्स उस अवधि को भी बढ़ाता है, जिसके दौरान कोई किराएदार उनके खिलाफ बेदखल करने के लिए दायर किए गए मुकदमे को उनके देय किराए और उनके मकान मालिक के अदालती शुल्क का भुगतान करके समाप्त कर सकता है।

यदि आपका मकान मालिक आपकी लीज को समाप्त या आपका किराया बढ़ाता है तो इस ऑर्डिनेन्स के तहत, मकान मालिकों को प्रदान करना होगा

- आपकी लीज को समाप्त करने के लिए **60 दिन की सूचना**, अगर आप छह महीने से अधिक लेकिन तीन सालों से कम समय से अपने अपार्टमेंट में रह रहे हैं
- आपकी लीज को समाप्त करने के लिए **120 दिन की सूचना**, अगर आप तीन सालों से अधिक समय से अपने अपार्टमेंट में रह रहे हैं

ये नियम सभी किराएदारों पर लागू होते हैं चाहे उनके पास एक साल लंबी अवधि की लिखित लीज है या एक अनौपचारिक मासिक लीज। ये नियम तब लागू नहीं होता है यदि किराए का भुगतान न करने या लीज के किसी अन्य उल्लंघन की वजह से बेदखल करने की कार्यवाही शुरू हो गई है।

यदि मकान मालिक आवश्यक सूचना नहीं देता है तो किराएदारों के पास आवश्यक सूचना की अवधि तक अपार्टमेंट में रहने या आवश्यक सूचना अवधि से पहले के किराए का भुगतान करने का अधिकार है।



बेदखल होने पर सहयोग

[Chicago.gov/Eviction](https://chicago.gov/Eviction)

- 1. अपने आप अपार्टमेंट खाली न करें** - यदि आपको अपार्टमेंट खाली करने का नोटिस मिलता है, तो यह जान लें कि केवल शेरिफ ही बेदखल कर सकता है। आपको अपने घर से निकालने की कोशिश करना आपके मकान मालिक के लिए गैर-कानूनी है।
- 2. कानूनी सहायता लें** - कुक काउंटी द्वारा दी जाने वाली आवास और ऋण से जुड़ी कानूनी सहायता, मकान मालिकों और किरायेदारों को आवास और ऋण के मामलों को निपटाने में मदद के लिए एक मुफ्त संसाधन है। cookcountylegalaid.org पर जाएं या 855.956.5763 पर कॉल करें। किराएदारों के लिए कानूनी सहायता rentervention.com, पर उपलब्ध है, या 866.773.6837 पर "hi" लिख कर भेजें।

तालाबंदी क्या है?

“तालाबंदी” का होना तब मन जाता है जब कोई मकान मालिक आवासीय किराएदार के घर या अपार्टमेंट से जुड़ी निम्नलिखित में से कोई भी कार्यवाही करता है या करने की धमकी देता है:

- तालों को बदलना या बेकार करना
- किसी भी प्रवेश द्वार को बाधित करना
- दरवाजों या खिड़कियों को हटा देना
- गर्मी, बिजली, गैस, गर्म या ठंडे पानी, प्लंबिंग और फोन सेवा सहित उपयोगिता सेवाओं को बंद या बाधित करना
- उपकरण या फिक्स्चर हटाना
- किराएदार का निजी सामान हटाना
- किराएदार या उसके सामान पर बल प्रयोग करना या उसकी धमकी देना
- कोई अन्य कार्य करके सामान को छिपा देना या वीरान कर देना

में तालाबंदी की सूचना कैसे दूँ?

तालाबंदी अवैध है। पीड़ित किराएदारों को तालाबंदी की घटना का विवरण देते हुए औपचारिक पुलिस रिपोर्ट दर्ज करने के लिए 311 पर कॉल करना चाहिए।



आवासीय मकान मालिक एवं किराएदार से संबंधित ऑर्डिनेन्स (Residential Landlord and Tenant Ordinance, RLTO) Chicago.gov/RLTO

यह ऑर्डिनेन्स किन रेंटल यूनिट्स को कवर करता है?

- लिखित या मौखिक लीज वाली रेंटल यूनिट्स (CHA, IHDA, सेक्शन 8 आवासीय विकल्प वाउचर, आदि सब्सिडी प्राप्त सभी यूनिट्स सहित।)

सिवाय

- छह या कम यूनिट वाले स्वामी के कब्जे वाले भवनों की यूनिट्स।
- होटल, मोटेल और कमरे वाले आवास की यूनिट्स, जब तक कि किराए का भुगतान मासिक आधार पर न किया जाए और यूनिट में 32 से ज्यादा दिनों से कोई रह रहा हो।
- स्कूली की डारमेट्री के कमरे, शेल्टर, कर्मचारियों के क्वार्टर और किराए पर ली गई गैर-आवासीय संपत्तियां।
- मालिक के कब्जे वाली को-ऑप्स और कॉन्डोमिनियम।

ऑर्डिनेन्स के तहत किराएदार के सामान्य कर्तव्य क्या हैं?

किराएदार, किराएदार के परिवार, और आमंत्रित मेहमानों को धारा 7-28-859 सहित आवासीय यूनिट्स पर लागू नगर संहिता के प्रावधान द्वारा विशेष रूप से किरायेदारों पर लगाए गए सभी दायित्वों का पालन करना जरूरी होगा:

- किराएदार के अपार्टमेंट के अंदर धुएं और कार्बन मोनोऑक्साइड डिटेक्टर में सक्रीय बैटरी को खरीदना और इंस्टाल करना।
- यूनिट को सुरक्षित और साफ़ रखना।
- सभी उपकरणों और सुविधाओं का उचित उपयोग करना।
- यूनिट को जानबूझकर या लापरवाही से नुकसान न पहुँचाना।
- दूसरे निवासियों के लिए असुविधा का कारण न बनना।

ऑर्डिनेन्स के तहत मकान मालिक के सामान्य कर्तव्य क्या हैं?

- किराएदार को मालिक या मेनेजर के नाम, पता और टेलीफोन नंबर की लिखित सूचना देना।
- फोरक्लोज़र शिकायत मिलने के सात (7) दिनों के अंदर, किसी परिसर का स्वामी या मकान मालिक जिससे फोरक्लोज़र की शिकायत संबंधित है, परिसर के सभी किराएदारों को लिखित रूप में इसकी जानकारी देगा कि फोरक्लोज़र की कार्यवाही दायर की जा चुकी है। स्वामी या मकान मालिक किराएदार द्वारा लीज पर हस्ताक्षर करने से पहले फोरक्लोज़र के मुकदमे के बारे में सूचना देगा।

- नए या नवीनीकरण करवाने वाले किराएदारों को निम्न सूचना देना
 - 1) पिछले 12 महीनों में शहर द्वारा जारी किए गए कोड से संबंधित हवाले;
 - 2) आवासीय अदालत या प्रशासनिक सुनवाई से संबंधित लंबित कार्यवाहियां;
 - 3) रहने की पूरी अवधि के दौरान भवन के पानी, बिजली या गैस सेवा की कटौतियां।
- नगर संहिता के सभी लागू प्रावधानों के अनुसार संपत्ति का रखरखाव करना।
- किराएदार के लिए वर्तमान अनुबंध के समाप्त होने से 90 दिन पहले तक अनुबंध का नवीनीकरण करवाना आवश्यक न करना।
- यदि किराया अनुबंध का नवीनीकरण नहीं किया जाएगा, या यदि किराया बढ़ा दिया जाएगा, तो किराएदार के छह महीने से अपार्टमेंट में रहने पर किराएदार को कम से कम 30 दिनों का समय देना; यदि किराएदार छह महीने से अधिक और तीन साल से अपार्टमेंट में रह रहा है तो 60 दिन; और यदि किराएदार तीन साल से अधिक समय से अपार्टमेंट में रह रहा है तो 120 दिन देना।
- लीज के प्रतिबंधित प्रावधानों को लागू न करना।
- खटमलों से संबंधित जानकारी। वर्ष 2013 के इस संशोधित ऑर्डिनेन्स की प्रभावी तिथि के बाद किसी आवासीय यूनिट के लिए किए गए या नवीनीकृत किए गए किसी भी किराया अनुबंध के लिए, ऐसे अनुबंध करने या इसका नवीनीकरण करने से पहले, मकान मालिक या उसकी ओर से इस तरह के अनुबंध करने के लिए अधिकृत कोई भी व्यक्ति ऐसे किराएदार को धारा 7-28-860 के अनुसार स्वास्थ्य विभाग द्वारा खटमल की रोकथाम और उसके ट्रीटमेंट की जानकारी देने वाला ब्रोशर प्रदान करेगा।



मकान मालिक के इस्तेमाल से संबंधित अधिकार

- किराएदार को मेल, टेलीफोन, लिखित सूचना, या अच्छे विश्वास में नोटिस प्रदान करने के लिए तैयार किए गए अन्य माध्यमों से दो दिनों का नोटिस मिलने पर मकान मालिक को उचित इस्तेमाल करने की अनुमति देनी होगी।
- यदि सामान्य जगहों या दूसरी यूनिट्स में मरम्मत के कार्य करने के लिए इस तरह के इस्तेमाल की ज़रूरत पड़े तो इससे प्रभावित होने वाले सभीकिराएदारों को एक आम सूचना दी जा सकती है।
- किसी आपातकाल में या जब किसी और जगह इस्तेमाल की अचानक ज़रूरत पड़े तो प्रवेश करने के बाद दो दिनों के अंदर मकान मालिक द्वारा सूचना दिया जाना ज़रूरी है।

सिक्योरिटी डिपाजिट और प्रीपेड किराया

- मकान मालिक द्वारा सिक्योरिटी डिपाजिट के लिए किराएदार को मालिक के नाम, प्राप्ति की तारीख और आवासीय यूनिट के विवरण सहित एक रसीद देनी होगी। सिक्योरिटी डिपाजिट प्राप्त करने वाले व्यक्ति को रसीद पर हस्ताक्षर करने होंगे।
- हालांकि, यदि सिक्योरिटी डिपाजिट का भुगतान इलेक्ट्रॉनिक फण्ड ट्रांसफर के माध्यम से किया गया है तो मकान मालिक एक इलेक्ट्रॉनिक रसीद दे सकता है। इलेक्ट्रॉनिक रसीद में आवासीय यूनिट, राशि और जमा करने की तारीख की जानकारी होनी चाहिए और उसमें इलेक्ट्रॉनिक या डिजिटल हस्ताक्षर होने चाहिए।
- हालांकि, मकान मालिक एक ही चेक में या एक ही इलेक्ट्रॉनिक फण्ड ट्रांसफर द्वारा पहले महीने का किराया और सिक्योरिटी डिपाजिट का भुगतान ले सकता है और उस किराए और सिक्योरिटी डिपाजिट को एक ही अकाउंट में जमा कर सकता है, यदि मकान मालिक प्राप्ति के 5 दिनों के अंदर किसी दूसरे अकाउंट में सिक्योरिटी डिपाजिट को ट्रांसफर कर दे।
- मकान मालिक को इलिनाइस में स्थित किसी वित्तीय संस्थान में संघीय बीमाकृत ब्याज वाले अकाउंट में सभी सिक्योरिटी डिपाजिट रखने चाहिए। सिक्योरिटी डिपाजिट और ब्याज को मकान मालिक की संपत्ति के साथ जोड़ा नहीं जाएगा।
- लिखित किराया अनुबंध में उस वित्तीय संस्थान की स्पष्ट जानकारी होनी चाहिए जहां सिक्योरिटी डिपाजिट जमा किया जाएगा। यदि कोई लिखित किराया अनुबंध नहीं किया गया है, तो मकान मालिक को सिक्योरिटी डिपाजिट प्राप्त करने के 14 दिनों के अंदर किराएदार को लिखित रूप में ये जानकारी देनी होगी। यदि सिक्योरिटी डिपाजिट को किसी दूसरे वित्तीय संस्थान में ट्रांसफर किया जाता है, तो मकान मालिक द्वारा नए वित्तीय संस्थान का नाम और पते के बारे में ट्रांसफर होने के 14 दिनों के अंदर किराएदार को बताना होगा।
- मकान मालिक के लिए छह महीने से अधिक समय तक रखे गए सिक्योरिटी डिपाजिट और प्रीपेड किराए पर वार्षिक ब्याज देना ज़रूरी है।
- मकान मालिक द्वारा दिए जाने वाली ब्याज की दर हर वर्ष शहर के कंट्रोलर द्वारा तय की जाती है।



- इससे पहले कि नुकसान की भरपाई का खर्च सिक्योरिटी डिपाजिट से काटा जाए, मकान मालिक द्वारा किराएदार को आवासीय यूनिट को खाली करने की तारीख के 30 दिनों के अंदर नुकसान की पूरी जानकारी के साथ किराएदार को देना जरूरी होगा।
- मकान मालिक को किराएदार द्वारा यूनिट खाली करने की तारीख से 45 दिनों के अंदर सभी सिक्योरिटी डिपाजिट और आवश्यक ब्याज, यदि कोई हो, बकाया किराया और नुकसान के लिए खर्च के बिना वापस लौटाना होगा।
- आग लगने पर, किराएदार को किराए के अनुबंध की समाप्ति की सूचना मिलने की तारीख से सात दिनों के अंदर मकान मालिक को सभी सिक्योरिटी डिपाजिट और आवश्यक ब्याज, यदि कोई हो, बकाया किराया और नुकसान के लिए खर्च के बिना वापस लौटाना होगा।
- मकान मालिक द्वारा वास्तविक आवासीय संपत्ति की बिक्री या किसी अन्य निपटान किए जाने पर, उत्तराधिकारी मकान मालिक किराएदार के प्रति पिछले मकान मालिक को भुगतान किए गए किसी भी सिक्योरिटी डिपाजिट या प्रीपेड किराए के लिए उत्तरदायी होगा। उत्तराधिकारी मकान मालिक द्वारा किराएदार को लिखित रूप में, इस निपटान से 14 दिनों के अंदर सूचित करना होगा कि डिपाजिट या प्रीपेड किराया उत्तराधिकारी मकान मालिक को ट्रांसफर कर दिया गया था। मूल मकान मालिक पर डिपाजिट या प्रीपेड किराए की ज़िम्मेदारी तब तक होती है जब तक कि मूल मकान मालिक डिपाजिट या प्रीपेड किराए को उत्तराधिकारी मकान मालिक को ट्रांसफर नहीं कर देता और किराएदार को ऐसे ट्रांसफर की उचित सूचना नहीं देता है।
- यदि मकान मालिक निर्धारित सिक्योरिटी डिपाजिट की आवश्यकताओं का पालन नहीं कर पाता है तो सिक्योरिटी डिपाजिट पर किसी किराएदार को भुगतान की गई ब्याज में कमी की राशि को ठीक करने के अधीन रहते हुए, किराएदार को सिक्योरिटी डिपाजिट का दो गुना और ब्याज के बराबर हर्जाना दिया जाएगा।

हीट ऑर्डिनेन्स

Chicago.gov/Heat

हीट की ज़रूरत कब पड़ती है?

हीट ऑर्डिनेन्स 15 सितम्बर से 1 जून तक लागू रहता है। इस अवधि को अक्सर “हीट सीजन” कहा जाता है।

ज़रूरी इनडोर तापमान बनाए रखे जानेतक, हीट ऑर्डिनेन्स किसी भवन को हीटिंग सीजन के दौरान हीटिंग उपकरण या ऑपरेटिंग क्लिंग उपकरण (एयर कंडीशनिंग) को बंद करने पर रोक नहीं लगाता है।

हीट की ज़रूरत कहां पड़ती है?

हीट ऑर्डिनेन्स के तहत सभी आवश्यक स्थानों, शौचालयों, घरों, अपार्टमेंट, होटल के कमरों और इंडोर कार्यस्थलों के बाथरूम में हीट का होना ज़रूरी होता है।

कितनी हीट की ज़रूरत पड़ती है?

भवन के प्रकार और हीटिंग सिस्टम के आधार पर हीटिंग की ज़रूरत अलग-अलग होती है, लेकिन सभी के लिए सुबह 8:30 बजे से रात 10:30 बजे तक तापमान कम से कम 68°F और रात 10:30 बजे से सुबह 8:30 बजे तक कम से कम 66°F होना चाहिए।

हीट कैसे प्रदान की जा सकती है?

हीट ऑर्डिनेन्स हीट के ऐसे स्रोतों के बारे में स्पष्ट करता है, जिनका इस्तेमाल न्यूनतम आवश्यकताओं को पूरा करने के लिए नहीं किया जा सकता है। ये खाना पकाने वाले उपकरण, पानी गरम करने के घरेलू उपकरण और पोर्टेबल स्पेस हीटर आदि होते हैं।

सभी मामलों में, यह भवन के मालिक (मकान मालिक) की ज़िम्मेदारी है कि हीटिंग उपकरण को चालू हालत में रखे।

क्या पोर्टेबल स्पेस हीटर की अनुमति होती है?

पोर्टेबल स्पेस हीटर का इस्तेमाल हीट ऑर्डिनेन्स की तापमान से संबंधित न्यूनतम ज़रूरतों को पूरा करने के लिए नहीं किया जा सकता है।

हीटिंग उपकरण के अचानक काम करना बंद कर देने पर क्या होगा?

यदि आप एक किराएदार हैं: यदि हीटिंग उपकरण बंद हो जाता है या काम करना बंद कर देता है तो अपने मकान मालिक को तुरंत इसकी सूचना दें। यह आपके साथ-साथ उनके हित में है कि तापमान को जितना जल्दी हो सके बहाल किया जाए।

यदि आप एक मकान मालिक हैं: अपने किराएदारों को स्पष्ट और समय-समय पर इसकी सूचना दें कि तापमान को बहाल करने के लिए आप क्या कर रहे हैं। हो सकता है कि आप पोर्टेबल इलेक्ट्रिक स्पेस हीटर, किराए का क्रेडिट (बिजली के इस्तेमाल के लिए), और/या रहने के लिए वैकल्पिक स्थान देना चाहें। आपको हीट ऑर्डिनेन्स का उल्लंघन करते हुए पाए जाने पर, जुर्माना राशि का निर्धारण करते समय, किराएदारों के साथ की गई बातचीत और हीटिंग उपकरण की मरम्मत होने तक नुकसान को कम करने के लिए आपके द्वारा किए गए उपायों पर न्यायाधीश या सुनवाई अधिकारी द्वारा विचार किया जा सकता है।

संरक्षित वर्ग और आवासीय भेदभाव

यदि आपको लगता है कि आपके साथ आवासीय भेदभाव किया गया है, तो इसे अनदेखा न करें; CCHR को इसके बारे में 312-744-5879 या cchr@cityofchicago.org पर सूचित करें।

इन संरक्षित वर्गों के आधार पर आवासों को लेकर भेदभाव करना गैरकानूनी है:

जाति	वैवाहिक स्थिति	लिंग
वंशावली	सैन्य स्थिति	लिंग पहचान
धर्म	रंग	अभिभावकों की स्थिति
आयु (40 से ऊपर)	राष्ट्रीय मूल	आय का स्रोत
लैंगिक झुकाव	विकलांगता	

वर्जित कृत्यों में शामिल हैं:

- बेचने या किराए पर देने से मना करना
- किराए पर देते समय अलग-अलग नियम या शर्तें रखना जैसे ज़रूरत से ज्यादा सिक्योरिटी डिपोजिट, सह-हस्ताक्षरकर्ता, या उच्च आय की मांग
- किराए पर दी गई यूनिट की मरम्मत करवाने से मना करना
- भेदभावपूर्ण कारणों से किराएदार को बेदखल करना
- संपत्ति के मालिक या उसके एजेंटों द्वारा किराएदार का यौन शोषण किया जाना

